COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131

comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

AVVISO PUBBLICO

PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "CASA DELLA TINTORIA"

IL RESPONSABILE DEL SETTORE CULTURA E TURISMO

In esecuzione, delle deliberazioni di giunta e Consiglio Comunale relative al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e dell'atto di G.C. n. 87 del 20-10-2026 esecutivo ai sensi di legge, nonché della propria Determinazione n. __ del __/__/2026, Reg. Gen. ___.

RENDE NOTO

che è indetta una procedura ad evidenza pubblica per individuare un soggetto cui assegnare in concessione il complesso immobiliare di seguito indicato, di proprietà del Comune di Urbania:

n.1 fabbricato denominato "Casa della Tintoria" situato in Urbania, via Porta Molino,4, meglio identificato al CEU al F. 11 mapp 540 sub. 1/parte, di superficie complessiva di circa 170 mq oltre area di pertinenza individuata 1600 mq complessivi.

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
11	540	2	Via Porta Molino 4	D8	//	//	170 mq	€ 2244,00

Il Comune di Urbania intende procedere all'assegnazione in concessione di detto stabile e i concorrenti dovranno formulare, per il complesso immobiliare in questione, un **progetto di valorizzazione di massima** che realizzi e concretizzi le finalità per le quali la concessione è affidata.

1. FINALITA'

La finalità della concessione è quella di rendere il complesso immobiliare finalizzato ad attività ricettiva e/o di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto e nella valorizzazione della cultura e delle tradizioni enogastronomiche locali, nel quadro di iniziative volte al recupero delle tradizioni popolari locali, al potenziamento della proposta enogastronomica tradizionale locale, al rafforzamento dei valori ambientali espressi dal luogo stesso in cui è posta la struttura

2. DESCRIZIONE DEL BENE E REGIME GIURIDICO

L'immobile, in ragione del fatto che trattasi di edificio di proprietà pubblica da oltre 70 anni, è da considerarsi vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Pertanto, il bene appartiene al patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 12 del medesimo Codice, che stabilisce una presunzione ex lege della sussistenza dell'interesse culturale per le cose immobili appartenenti agli enti pubblici territoriali che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga a oltre settanta anni.
Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, tale presunzione comporta la demanialità del bene almeno fino all'eventuale accertamento negativo dell'interesse storico-artistico, con conseguente applicazione della disciplina di cui agli artt. 822, secondo comma, e 823, secondo comma, del Codice civile.
Vincoli urbanistici: i vincoli che incombono sull'immobile sono descritti nel documento ALLEGATO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILE E REGIME GIURIDICO cui si rinvia integralmente.

3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente procedura è disciplinata dalle seguenti disposizioni normative:

- Art. 3-bis del D.L. 351/2001 in materia di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione;
- Art. 3-ter del D.L. 351/2001 relativo al processo di valorizzazione degli immobili pubblici;
- Art. 58 del D.L. 112/2008 sulla ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti locali;
- Art. 12 della Legge 127/1997 in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica;
- Art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali) per le procedure di trasferimento di immobili pubblici di interesse culturale;
- Principi generali in materia di evidenza pubblica e trasparenza dell'azione amministrativa.

NORMATIVA APPLICABILE: La presente procedura, riguardando la concessione di un immobile del patrimonio indisponibile comunale, non rientra nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) ma è disciplinata dai principi generali di trasparenza, concorrenza e non discriminazione di cui agli artt. 1, 2 e 3 del medesimo Codice, come richiamati dall'art. 13, comma 5.

4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La concessione verrà aggiudicata a favore della migliore offerta presentata secondo i criteri di seguito elencati:

A.	**PROGETTO DI VALORIZZAZIONE:** VALUTAZIONE DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE PUNTEGGIO MASSIMO: 80/100
B.	**RIALZO SUL CANONE DI CONCESSIONE:** VALUTAZIONE DEL RIALZO SUL CANONE DI CONCESSIONE A BASE DI GARA PUNTEGGIO MASSIMO: 20/100
totale punti: 100/100	

COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131

comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

Il servizio sarà aggiudicato al concorrente che avrà totalizzato il punteggio complessivo più alto, derivante dalla somma di tutti i punteggi parziali assegnati dalla Commissione sulla base dei criteri di seguito indicati.
Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida che abbia raggiunto la soglia minima di punteggio.

DETTAGLIO:

A. PROGETTO DI VALORIZZAZIONE: VALUTAZIONE DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE PUNTEGGIO MASSIMO: 80/100

La relazione presentata dal concorrente dovrà contenere la proposta di valorizzazione dell'immobile che illustra i vari contenuti ed elementi, specificandoli punto per punto, con riferimento ai criteri e sub-criteri oggetto di valutazione in massimo 10 pagine A4 (font Times new Roman carattere 12).

Il punteggio relativo al progetto di valorizzazione dell'immobile risulta così articolato:

	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
A	PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DELLA "CASA DELLA TINTORIA" in RAPPORTO ALLE FINALITA' INDIVIDUATE IN PREMESSA	45
B	RAPPORTO CON IL TERRITORIO	10
C	ESPERIENZA PREGRESSA NELLA GESTIONE DI ATTIVITA' RICETTIVA E RISTORAZIONE	5
D	REALIZZAZIONE DI MIGLIORIE	20
		80

Nel dettaglio i punteggi saranno attribuiti come di seguito indicato:

	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
A	PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DELLA "CASA DELLA TINTORIA" in RAPPORTO ALLE FINALITA' INDIVIDUATE IN PREMESSA 1. PROGETTO DI RICETTIVITA' E RISTORAZIONE: si attribuiscono **fino a 20** punti per quei progetti che prevedono di realizzare nella struttura attività enogastronomiche accompagnate da attività di ricettività in linea con il modello organizzativo proposto; 2. RECUPERO E VALORIZZAZIONE DELLE TRADIZIONI ENOGRASTRONOMICHE DEL TERRITORIO: si attribuiscono **fino a 20 punti** per progetti che prevedono attività di recupero delle tradizioni, rivolte in particolare al rafforzamento dei valori ambientali e culturali peculiari del luogo (es. biologico, km 0, ricette della tradizione, ecc…) 3. ATTIVITA' COLLATERALI E COLLEGATE: si attribuiscono **fino a 5 punti** per progetti che prevedono di realizzare attività collaterali quali: - sport, benessere e attività dello "star bene" (es: wellness, percorsi naturali all'aperto, attività sportiva all'aperto ecc) - attività culturali (es: corsi di ceramica, corsi di pittura, corsi musicali ecc)	45

	- attività collegate alla alimentazione e nutrizione (es: corsi di cucina, raccolta erbe selvatiche, funghi ecc) **Documentazione richiesta:** progetto illustrativo descrittivo come indicato in premessa.	
B	RAPPORTO CON IL TERRITORIO si attribuiscono fino a 10 punti per progetti che prevedono collaborazioni che il contraente intende avviare con realtà pubbliche (come ad esempio Istituti Scolastici, Enti) e/o private del territorio (associazioni di volontariato e promozione locale); **Documentazione richiesta:** - progetto illustrativo descrittivo come indicato in premessa - Accordi o lettere di intenti	10
C	ESPERIENZA PREGRESSA NELLA GESTIONE DI ATTIVITA' RICETTIVA E RISTORAZIONE: si attribuiscono fino a 5 punti per gestione di attività ricettiva e/o di ristorazione riconoscendo 1 punto per ogni anno (365 gg) di attività esercitata negli ultimi 5 anni precedenti alla data di scadenza del presente bando ➢ **documentazione richiesta**: documentazione comprovante l'esercizio delle attività dichiarate	5
D	REALIZZAZIONE DI MIGLIORIE: la proposta di eventuali migliorie come ad esempio: si attribuiscono fino a 20 punti per realizzazione di migliorie quali ad esempio: - proposte di miglioramento della sicurezza dell'area circostante e degli orti annessi (ad es. sistemi di videosorveglianza ecc.); - proposte di miglioramento dell'area archeologica pertinente alla struttura (pulizia, pannellistica, valorizzazione, ecc…); - proposte di miglioramento dell'area circostante l'immobile (della zona di competenza individuata in planimetria) attraverso lavori di bonifica o manutenzione, di miglioramento dell'accessibilità - **documentazione richiesta**: progetto illustrativo descrittivo come indicato in premessa	20

Allo scopo di rendere omogenea l'attribuzione dei punteggi ai diversi progetti di valorizzazione, la Commissione Giudicatrice, appositamente nominata come da successivo art. 5 procederà ad assegnare per ogni sub criterio un giudizio tra quelli sotto elencati cui corrisponde un coefficiente. Il punteggio di ogni subcriterio sarà determinato dal prodotto del punteggio massimo attribuibile al sub criterio stesso moltiplicato per la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari [Coefficiente V(a)i].

I coefficienti sono i seguenti:

Ottimo 1

Distinto	0,90
Buono	0,80
Discreto	0,70
Sufficiente	0,60
Superficiale	0,50
Scarso	0,40
Insufficiente	0,30
Gravemente insufficiente	0,20
Inadeguato	0,10
Non trattato	0

Per il calcolo di tutti i punteggi verranno utilizzati due decimali arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.
Riparametrazione: non verrà effettuata la riparametrazione dei punteggi.
La Commissione formerà una graduatoria provvisoria in base ai punteggi attribuiti agli elaborati tecnici; potrà richiedere ai concorrenti, nel corso della valutazione degli elaborati, tutte le precisazioni e le delucidazioni ritenute necessarie alla formulazione di un giudizio obiettivo, in un'ottica comparativa delle offerte pervenute.
Le condizioni e le proposte presentate nel progetto di valorizzazione fanno parte integrante e sostanziale delle condizioni di concessione e verranno riportate nella convenzione di concessione. La loro mancata attuazione anche solo parziale perfeziona il caso di grave inadempimento e comporta la risoluzione del contratto ai sensi del successivo articolo 11.
Soglia di sbarramento: per poter accedere alla fase successiva (valutazione del rialzo sul canone di concessione a base di gara) il concorrente dovrà ottenere un punteggio complessivo pari ad almeno 50/80 **prima** della riparametrazione. Il mancato raggiungimento del punteggio minimo di 50/80 comporterà la mancata apertura dell'offerta economica.

B. **RIALZO SUL CANONE DI CONCESSIONE:** VALUTAZIONE DEL RIALZO SUL CANONE DI CONCESSIONE A BASE DI GARA PUNTEGGIO MASSIMO: 20/100

Il soggetto partecipante dovrà formulare la propria offerta economica sotto forma di rialzo in valore assoluto sul canone di concessione annuo a base di gara come definito nel documento ALLEGATO 2 - STIMA CANONE DI CONCESSIONE ANNUO nel seguente importo **€ 9.700,00**

Il punteggio dell'offerta economica **max 20 punti** sarà attribuito con la seguente formula:
PROPORZIONALITA' INVERSA SULL'OFFERTA:
L'offerta di ciascun concorrente viene messa in relazione inversamente proporzionale all'offerta migliore. L'offerta migliore (maggiore) prende il massimo del punteggio economico previsto e a tutte le altre viene attribuito un punteggio inferiore proporzionalmente a quanto è inferiore l'offerta fatta.
La formula applicata è la seguente:

$P_i = P_{max} * (O_i / O_{migl})$
Dove:
Pi è il punteggio economico del singolo partecipante

Omigl è l'offerta migliore tra quelle pervenute
Oi è l'offerta del partecipante di cui viene calcolato il punteggio
Pmax è il punteggio economico massimo

Non sono ammesse offerte condizionate o incomplete. Non sono ammesse offerte in ribasso.
In caso di discordanza tra gli importi indicati in cifre e quelli in lettere prevale l'indicazione più favorevole all'Ente.
I punteggi così calcolati saranno arrotondati alla seconda cifra decimale dopo la virgola.

Ai fini fiscali, si precisa che la concessione in oggetto è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA, in quanto il Comune agisce nell'esercizio delle proprie funzioni di pubblica autorità e il rapporto di concessione è disciplinato da un regime giuridico pubblicistico non paritetico. Di conseguenza, in applicazione del principio di alternatività, la convenzione di concessione attuativa del provvedimento concessorio è soggetta a imposta di registro in termine fisso, con applicazione dell'aliquota proporzionale del 2% calcolata sul valore del contratto, ai sensi dell'art. 5 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

5. COMMISSIONE GIUDICATRICE

La commissione giudicatrice viene nominata con provvedimento del responsabile del procedimento.

6. CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione a base di gara è definito nel documento ALLEGATO 2 - STIMA CANONE CONCESSIONE nel seguente importo € 9.700,00 ANNUI
Ai fini fiscali, si precisa che la concessione in oggetto è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA, in quanto il Comune agisce nell'esercizio delle proprie funzioni di pubblica autorità e il rapporto di concessione è disciplinato da un regime giuridico pubblicistico non paritetico. Di conseguenza, in applicazione del principio di alternatività, la convenzione di concessione attuativa del provvedimento concessorio è soggetta a imposta di registro in termine fisso, con applicazione dell'aliquota proporzionale del 2% calcolata sul valore del contratto, ai sensi dell'art. 5 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986.
Il canone risultante dalla offerta in rialzo verrà applicato per tutto il periodo della durata della concessione

7. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO E VERIFICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE

I concorrenti hanno l'obbligo, a pena di esclusione, di effettuare un sopralluogo nell'immobile, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni tecnico-strutturali e dare una corretta valutazione, anche economica, degli elementi che possono aver influenza concreta sulla presentazione **dell'offerta**.
Il sopralluogo potrà essere richiesto inviando all'Amministrazione Comunale una richiesta via mail agli indirizzi: comune.urbania@comuneurbaniapu.it, alice.lombardelli@comuneurbaniapu.it o via pec all'indirizzo comune.urbania@emarche.it entro 10 giorni antecedenti la data di scadenza del bando, indicando i soggetti da contattare, il nominativo dell'interessato e/o del legale rappresentante

del concorrente munito di apposita documentazione comprovante la sua figura, recapiti telefonici, email e/o PEC.
A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi che dovrà, a pena di esclusione, essere allegato alla documentazione da presentare in sede di gara.

8. ADEGUAMENTO DEL FABBRICATO, MANUTENZIONE ORDINARIA STRAORDINARIA

Il soggetto aggiudicatario accetta l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come constatato in base al sopralluogo obbligatorio: è fatto carico all'aggiudicatario l'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile alle disposizioni urbanistiche/edilizie, di sicurezza, igienico sanitarie, che si dovessero rendere necessarie per la gestione dello stesso, previa approvazione del Comune e dalla Soprintendenza competente.
È inoltre fatto carico al soggetto aggiudicatario l'esecuzione di lavori di **manutenzione ordinaria e straordinaria** sul fabbricato esistente, quest'ultima da eseguirsi sempre previa approvazione della Giunta comunale e dalla Soprintendenza competente
Tutti gli interventi dovranno essere realizzati in conformità alle vigenti norme urbanistico/edilizie, di sicurezza, igienico sanitarie e alle altre norme specifiche di settore vigenti in materia, previo parere della Soprintendenza per quanto attiene agli aspetti di tutela storico-artistica e previa delibera di approvazione della Giunta Comunale.

9. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione le persone fisiche, imprese e società, costituite o ancora da costituire:

- che non si trovino in una delle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica amministrazione previste dall'art. 94 del D. lgs. 36/2023 (Codice contratti pubblici)
- che non risultino essere debitori nei confronti del Comune per somme accertate o comunque riconosciute dal debitore in modo definitivo (con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale, sentenza o altro atto esecutivo) per qualunque importo, a titolo di pagamento di tributi, canoni, tasse
- siano in possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 71 del D.Lgs 59/2010 e, data la finalità della concessione, siano in possesso dei requisiti professionali stabiliti dalla normativa al fine del rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande;

Non è consentito al medesimo soggetto, in varie forme, presentare più offerte.

10. CONDIZIONI CONTRATTO DI CONCESSIONE

1. **Durata della concessione:** anni 12.
   Canone: la misura del canone è fissata nella misura data dalla offerta in rialzo sul canone base di cui al documento ALLEGATO 2 - STIMA CANONE CONCESSIONE; tale canone rialzato verrà applicato per tutto il periodo della durata della concessione e non potrà essere diminuita per tutta la durata del contratto.
2. **Modalità di pagamento:** rata trimestrale anticipata

COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131

comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

3. **Garanzie:** a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali con particolare riferimento al puntuale pagamento del canone di concessione nella misura risultante dalla procedura di gara, l'aggiudicatario deve costituire, entro il termine che verrà indicato nel provvedimento di aggiudicazione definitiva e comunque prima della stipula del contratto di concessione, una garanzia pari ad una **(1) annualità del canone offerto** come risultante dalla procedura di gara, mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito cauzionale. La garanzia definitiva deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Urbania.
4. **Utenze immobile:** sono a carico del concessionario le spese di conduzione, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelle relative alla pulizia dei locali e dell'area scoperta, alla fornitura di acqua e di energia elettrica, di riscaldamento e condizionamento d'aria nonché allo svuotamento di fosse biologiche e TARI. Sono altresì a carico del concessionario tutti gli oneri riguardanti la volturazione e/o il subentro comunque determinato nei contratti di fornitura di pubblici servizi – energia elettrica, riscaldamento, acqua ecc; nonché eventuali modifiche/potenziamenti agli allacciamenti esistenti
5. **Allestimento e arredi:** gli allestimenti e arredi interni ed esterni del complesso immobiliare, sono in parte forniti dal comune (vedi inventario)l'integrazione degli elementi d'arredo è a carico del concessionario e sono da realizzare conformemente alle norme di igiene e salute prescritte dalla AST competente e da tutti i soggetti istituzionali preposti.
6. **Manutenzione ordinaria e straordinaria:** l'assegnatario della concessione sarà responsabile del buon uso, della buona conduzione e conservazione dei locali e degli impianti e di quant'altro di proprietà del Comune di Urbania e si impegna a restituire i beni concessi nelle medesime condizioni in cui li riceve, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso. L'assegnatario della concessione accetta l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come constatato in base al sopralluogo obbligatorio: è fatto carico all'aggiudicatario l'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile alle disposizioni urbanistiche/edilizie, di sicurezza, igienico sanitarie, che si dovessero rendere necessarie per la gestione dello stesso, previa approvazione della Giunta comunale e dalla Soprintendenza competente. È inoltre fatto carico al soggetto aggiudicatario l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sul fabbricato esistente, queste ultime da eseguirsi sempre previa approvazione della Giunta comunale e dalla Soprintendenza competente.
7. **Spese di registrazione dell'atto:** a carico del concessionario.
8. **Assicurazione RCVT e incendio:** l'aggiudicatario della concessione è obbligato a sollevare e tenere indenne il Comune di Urbania da ogni qualsivoglia danno, diretto ed indiretto, causato a persone e/o cose derivante o comunque connesso all'utilizzo dell'immobile locato. Il Comune di Urbania ed i suoi rappresentanti saranno così esentati da ogni azione, sia in via giudiziale che stragiudiziale, da chiunque instaurata. L'aggiudicatario della concessione, prima della stipula del contratto, dovrà consegnare al Comune di Urbania copia delle seguenti polizze assicurative:

- polizza assicurativa con la previsione di un massimale unico di importo non inferiore ad € 2.000.000,00 per RCT e RCO per la copertura di ogni rischio derivante dalle attività esercitate, nessuna esclusa o eccettuata,

- polizza assicurativa con la previsione di un massimale di importo non inferiore a € 500.000 per i danni derivanti da incendio del fabbricato e ricorso terzi (con valore di ricostruzione a nuovo di € 500.000,00) oltre a coperture accessorie contro rischi per danni relativi a rimozione e sgombero €100.000,00 differenziale storico artistico €100.000,00, nonché per danni derivanti da perdite d'acqua, fughe di gas ecc e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa concessa.
  Le suddette polizze non potranno avere durata inferiore a quella del contratto di concessione (anni 12): con particolare riferimento alla polizza assicurativa per rischio locazione l'assegnatario dell'immobile si impegna, pena la decadenza dall'assegnazione e l'incameramento della cauzione definitiva, a non apportare alcuna variazione al contratto assicurativo senza la preventiva autorizzazione del Comune di Urbania.

9. **Cessazione del rapporto concessorio e indennizzo**
   a) **cessazione per recesso del concessionario:** in caso di cessazione della concessione per recesso del concessionario (da comunicarsi con preavviso di almeno 6 mesi), il concessionario uscente avrà diritto a un indennizzo per interventi di straordinaria manutenzione autorizzati dal comune, a carico del concessionario subentrante solo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intenda procedere a un nuovo affidamento in concessione del bene
   b) **cessazione per revoca per motivi di pubblico interesse:** in caso di cessazione della concessione per revoca disposta dall'Amministrazione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, il concessionario uscente avrà diritto a un indennizzo a norma dell'art. 21 quinquies comma 1 della legge 241/1990
   c) **risoluzione per inadempimento del concessionario:** l'Amministrazione Comunale può dichiarare la risoluzione della concessione ai sensi dell'art. 1453 c.c. in caso di grave inadempimento da parte del concessionario agli obblighi derivanti dal presente bando e dal successivo atto di concessione e il mancato pagamento del canone per due annualità anche non consecutive o **il mancato avvio delle attività oggetto del progetto di valorizzazione, che assumono valore contrattuale,** entro 6 mesi dalla aggiudicazione. In questo caso il concessionario non avrà diritto ad alcun indennizzo o rimborso per gli investimenti e le opere eventuali realizzate. L'Amministrazione avrà facoltà di incamerare la garanzia fideiussoria e agire per il risarcimento degli ulteriori danni subiti;
   d) **decadenza dalla concessione:** l'Amministrazione Comunale può dichiarare la decadenza del concessionario dalla concessione in caso di perdita dei requisiti di partecipazione o perdita della permanenza, in capo al concessionario, dei requisiti per contrattare con la Pubblica amministrazione. In tal caso il concessionario non avrà diritto ad alcun indennizzo o rimborso per gli investimenti e le opere realizzate. L'Amministrazione avrà facoltà di incamerare la garanzia fideiussoria e agire per il risarcimento degli ulteriori danni subiti;
   e) **determinazione e corresponsione dell'indennizzo:** nei soli casi previsti ai precedenti punti a) e b) l'indennizzo sarà pari al valore contabile residuo non ammortizzato degli investimenti per le opere non amovibili realizzate dal concessionario uscente, in conformità al progetto approvato. **I criteri di calcolo del valore degli investimenti e del relativo piano di ammortamento saranno dettagliati nell'atto di concessione**.

f) L'importo dell'indennizzo sarà determinato dall'Amministrazione Comunale, anche a mezzo di perizia tecnica, prima dell'indizione della nuova procedura di gara e sarà indicato nel relativo bando quale obbligazione a carico del nuovo aggiudicatario. Il pagamento di tale indennizzo da parte del concessionario subentrante al concessionario uscente costituirà condizione di efficacia dell'aggiudicazione della nuova concessione.

10. **Acquisizione delle opere e riconsegna del bene:** al termine della concessione, per qualsiasi causa essa avvenga (scadenza naturale, revoca, recesso, risoluzione), tutte le opere strutturali non amovibili realizzate dal concessionario in esecuzione del progetto approvato rimarranno acquisite al patrimonio del Comune, senza che nulla sia dovuto al concessionario a tale titolo, fatto salvo unicamente il diritto all'indennizzo a carico del subentrante nei casi e secondo le modalità di cui ai punti a) e b). In caso di risoluzione per inadempimento, l'Amministrazione potrà, a sua insindacabile scelta, acquisire le opere realizzate senza alcun costo o ordinare la loro demolizione con riduzione in pristino stato a totale cura e spese del concessionario inadempiente.
11. **Divieti:** è fatto espresso divieto, pena di revoca dell'affidamento, di installare slot machines e di consentire qualsiasi tipo di giochi e scommesse.
12. **Stato dell'immobile:** l'immobile verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
13. **Oneri a carico del concessionario:**
    a) sono a carico del soggetto concessionario i costi per **l'avvio delle attività comprese nel progetto di valorizzazione presentato, che assume valore contrattuale**, incluso quanto necessario per ottenere le autorizzazioni igienico sanitarie e l'eventuale esecuzione dei lavori presentati in sede di procedura di aggiudicazione della concessione quali offerte migliorative;
    b) sono a carico del soggetto concessionario i costi per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sul fabbricato esistente, nonché gli eventuali interventi di adeguamento consentiti dalla normativa urbanistica vigente e dalle prescrizioni della Soprintendenza competente.
    c) sono a carico del concessionario gli oneri connessi al rilascio di autorizzazioni eventualmente occorrenti per lo svolgimento dall'attività commerciale, pareri ed altro per la esecuzione di lavori autorizzati dalla giunta comunale, compresi altresì gli oneri per l'aggiornamento delle planimetrie catastali (compreso quindi eventuali frazionamenti di aree, tipo mappale, ecc.) e la redazione della Certificazione di Prestazione Energetica (APE).
    Sono a carico del concessionario tutte le spese contrattuali connesse alla sottoscrizione e registrazione dell'atto di concessione, inclusi imposta di bollo, diritti di rogito e di segreteria, e ogni altro onere tributario connesso.
    Ai fini fiscali, si ripete che l'operazione è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA, in quanto il Comune agisce nell'esercizio delle proprie funzioni di pubblica autorità e il rapporto di concessione è disciplinato da un regime giuridico pubblicistico non paritetico. Di conseguenza, in applicazione del principio di alternatività, la convenzione attuativa dell'atto di concessione è soggetto a imposta di registro in termine fisso, con applicazione dell'aliquota proporzionale del 2% calcolata sul valore del contratto, ai sensi dell'art. 5 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131

comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

11. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

SCADENZA: gli interessati a partecipare alla procedura aperta in oggetto dovranno far pervenire al Comune un plico contenente i documenti di seguito indicati, osservando modalità indicate di seguito, a pena di esclusione dalla procedura stessa: si precisa che la presentazione della domanda di partecipazione e della relativa offerta economica secondo i termini e le modalità di cui al presente Avviso comporta l'integrale accettazione delle condizioni e delle clausole in esso contenute.

Il plico deve obbligatoriamente pervenire all'Ufficio Protocollo entro le **ore 12.00 del 19/12/2026**;

Il termine è perentorio: non saranno prese in considerazione le domande di partecipazione e i documenti che, per qualunque motivo, non saranno pervenuti (ovvero materialmente PRESENTATI, indipendentemente dalla data di spedizione del plico) al Comune entro il suddetto termine che sarà attestato dall'Ufficio protocollo del Comune stesso. La tempestiva ricezione, da parte del Comune, del plico contenente la domanda di partecipazione e l'offerta economica è a carico del mittente/concorrente, con espressa esclusione, in capo al Comune, di responsabilità per malfunzionamenti e/o ritardi del mezzo d'invio prescelto.

1. CONFEZIONAMENTO DEL PLICO: il plico dovrà essere, a pena di esclusione, chiuso e sigillato con qualsiasi strumento atto a garantirne l'integrità e la non manomissione (nastro adesivo, ceralacca, ecc) e dovrà essere indirizzato a: Comune di Urbania – Settore Affari Generali, Piazza della Libertà n. 1, 61049 Urbania;
   dovrà riportare all'esterno in modo ben visibile la seguente dicitura anti/apertura:
   "ATTENZIONE NON APRIRE CONTIENE OFFERTA PER CONCESSIONE CASA TINTORIA"

1. In tale plico vanno inserite tre buste distinte:
   BUSTA A – "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"
   BUSTA B – "PROGETTO DI VALORIZZAZIONE"
   BUSTA C – "OFFERTA CANONE DI CONCESSIONE"
   da presentare come di seguito indicato:

BUSTA A " DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA "

CONTENENTE a sua volta

1. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE redatta in carta semplice secondo il modello allegato 1 al presente Avviso, sottoscritta, a pena di esclusione:

- *(per le persone fisiche*) dal partecipante, indicando il proprio nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio e codice fiscale;
- (*per le persone giuridiche*) dal legale rappresentante/titolare, indicando le proprie generalità (nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio e codice fiscale) nonché ragione sociale/ditta, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA.

Nella domanda il dichiarante:

- attesta in conformità al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445:
  (*nel caso di domanda presentata da persone fisiche)* di essere in pieno possesso della capacità di agire;

(nel caso di domanda presentata da imprenditori commerciali sia individuali che collettivi) l'iscrizione dell'impresa ed il nominativo della/e persona/e designata/e a rappresentarla e impegnarla legalmente, e inoltre *(nel caso di domanda presentata da imprenditori collettivi)* la composizione degli organi, l'indicazione e le generalità di chi possiede la rappresentanza legale dell'ente e di chi svolge attività di direzione e coordinamento;

(*per tutti)* il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 del D. lgs. 36/2026 (Codice contratti pubblici) e la circostanza di non essere debitori nei confronti del Comune per somme accertate o comunque riconosciute dal debitore in modo definitivo (con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale, sentenza o altro atto esecutivo) per qualunque importo, a titolo di pagamento di tributi, canoni, tasse

- dichiara di aver preso chiara e completa conoscenza del contenuto del presene avviso e delle disposizioni in esso richiamate, nonché della consistenza dell'immobile e di accettare tutte le condizioni contenute nel presente avviso.
- allega (se ricorre) Procura speciale in originale o copia autenticata

Si specifica che:

- in caso di *partecipazione /offerta per persona da nominare*, nella domanda, sottoscritta dal partecipante, dovrà essere specificato che la stessa e la relativa offerta sono presentate per persona da nominare; l'offerente per persona da nominare dovrà presentare in proprio i documenti necessari (dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 del D. lgs. 36/2023 (Codice contratti pubblici) e la circostanza di non essere debitori nei confronti del Comune per somme accertate o comunque riconosciute dal debitore in modo definitivo (con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale, sentenza o altro atto esecutivo) per qualunque importo, a titolo di pagamento di tributi, canoni, tasse
- in caso di *partecipazione/offerta congiunta* la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta, a pena di esclusione, da procuratore speciale in rappresentanza di tutti i soggetti che costituiscono il gruppo e tale circostanza andrà specificata nella domanda stessa; il procuratore speciale dovrà presentare in proprio nome i documenti necessari (dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 del D. lgs. 36/2023 (Codice contratti pubblici) e la circostanza di non essere debitori nei confronti del Comune per somme accertate o comunque riconosciute dal debitore in modo definitivo (con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale, sentenza o altro atto esecutivo) per qualunque importo, a titolo di pagamento di tributi, canoni, tasse)

2. FOTOCOPIA SEMPLICE (NON AUTENTICATA) DI UN PROPRIO VALIDO DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL SOTTOSCRITTORE AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E 47 DEL D.P.R N. 445/2000

3. ATTESTATO DI EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

4. DICHIARAZIONE DI INTENTI COSTITUZIONE SOCIETA' (EVENTUALE)

BUSTA "B" OFFERTA TECNICA

COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131

comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

Busta debitamente chiusa e sigillata e recante all'esterno la dicitura "PROGETTO DI VALORIZZAZIONE CASA TINTORIA" e il nominativo del partecipante, contenente la documentazione già illustrata al precedente punto 4 e cioè, sinteticamente:

	CRITERI DI VALUTAZIONE
A	PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DELLA "CASA DELLA TINTORIA" in RAPPORTO ALLE FINALITA' INDIVIDUATE IN PREMESSA
B	RAPPORTO CON IL TERRITORIO
C	ESPERIENZA PREGRESSA NELLA GESTIONE DI ATTIVITA' RICETTIVA E RISTORAZIONE
D	REALIZZAZIONE DI MIGLIORIE

La relazione presentata dovrà contenere la proposta di valorizzazione dell'immobile, con riferimento ai criteri e sub-criteri oggetto di valutazione in massimo 10 pagine A4 (font Times new Roman carattere 12).

BUSTA C "OFFERTA CANONE CONCESSIONE"

dichiarazione redatta in bollo (€ 16,00) e in lingua italiana, riportante data e luogo, resa e sottoscritta dal titolare o legale rappresentante del concorrente, nella quale lo stesso indichi il canone annuo offerto in aumento rispetto a quello posto a base d'asta IN EURO (in cifre ed in lettere).
Per redigere l'offerta si consiglia di utilizzare il modello di cui all'ALLEGATO n. 2 (offerta economica) del presente bando, tenendo presente che, qualora vi sia discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.
Il prezzo offerto dovrà essere espresso non oltre i centesimi di Euro.
L'Offerta economica dovrà essere datata, e dovrà essere **sottoscritta a pena di esclusione** come segue:

(per le persone fisiche) dal partecipante, indicando il proprio nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio e codice fiscale;

(*per le persone giuridiche*) dal legale rappresentante/titolare, indicando le proprie generalità (nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio e codice fiscale) nonché ragione sociale/ditta, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA

Si specifica che:

- in caso di partecipazione /offerta per persona da nominare, tale circostanza deve essere specificata nell'offerta;
- in caso di partecipazione/offerta congiunta, l'offerta deve essere sottoscritta, a pena di esclusione, da procuratore speciale in rappresentanza di tutti i soggetti che costituiscono il gruppo e tale circostanza andrà specificata nella domanda stessa

- L'offerta presentata con le modalità di cui al presente Avviso dal partecipante interessato all'acquisto ha natura di proposta irrevocabile risultando immediatamente vincolante per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue solo dall'aggiudicazione definitiva

12. PROCEDURA DI GARA, MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO

1. La procedura è condotta dal Responsabile del Settore Cultura e Turismo, previa nomina di apposita commissione nei modi e nei termini di legge
   L'apertura dei plichi è fissata per

il giorno:	**lunedì**	**data:**	**21**	**12**	**2026**	**ora:**	**09**	**00**

   presso la sede del Comune di Urbania

   Alla seduta sono ammessi le persone fisiche che hanno presentato offerta oppure un loro rappresentante munito di apposita delega scritta, nonché i legali rappresentanti degli operatori economici che hanno presentato offerta, oppure soggetti appositamente delegati con delega scritta conferita dal legale rappresentante dell'operatore economico rappresentato.

   Si procederà all'apertura della BUSTA A DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA per l'ammissione dei concorrenti o l'esclusione o l'attivazione del soccorso istruttorio.

   Successivamente, in continuazione di seduta o in altra seduta (comunicata con le modalità di cui al successivo punto 1) verrà aperta la BUSTA B PROGETTO DI VALORIZZAZIONE. Successivamente all'apertura della BUSTA B la seduta di valutazione dei progetti di valorizzazione avverrà a porte chiuse per permettere il lavoro della commissione.

   Infine, in successiva seduta pubblica, verrà data lettura dei punteggi riportati dai concorrenti nella valutazione dei progetti e verrà data apertura delle buste C "OFFERTA CANONE DI CONCESSIONE"

1 La seduta (data e ora) vengono notificate **UNICAMENTE** sul sito del Comune di URBANIA: https://comune.urbania.ps.it/ nella sezione news. Si invitano i partecipanti a monitorare il sito comunale al fine di verificare eventuali rinvii della seduta. Stessa modalità in caso di rinvio del giorno o dell'ora della seduta.

2. L'aggiudicazione provvisoria in esito di seduta avrà luogo a favore di chi avrà presentato l'offerta migliore in base ai criteri riportati nel presente bando (art. 3): essa vincola definitivamente l'aggiudicatario, mentre diviene vincolante per il Comune solo in seguito all'avvenuta aggiudicazione definitiva con l'approvazione, con apposito atto, del verbale di gara da parte della Responsabile Settore Cultura e Turismo
3. La concessione verrà aggiudicata anche in caso di un'unica offerta se ritenuta valida purchè raggiunga almeno 50 punti nella valutazione del progetto gestionale.
4. Nel caso di domanda di partecipazione/offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione, o entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione. Se l'offerente non rende, nel tempo utile, la dichiarazione di nomina o la persona dichiarata non accetta al momento

dell'aggiudicazione se presente alla stessa o entro i tre giorni successivi, o non possiede i requisiti necessari per concorrere all'asta o in generale per obbligarsi e fare contratti, l'offerente è considerato a tutti gli effetti legali come vero ed unico aggiudicatario. Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente eventuali oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del contraente finale

5. Non saranno comunque ritenute valide:

- le offerte condizionate;
- le offerte presentate in modo diverso da quello sopra indicato;
- le offerte contenenti l'indicazione di un prezzo pari o inferiore a quello base di gara stabilito nel presente bando.

14. INFORMATIVA PRIVACY

ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo n. 679/2016 (GDPR), le Parti si danno atto che i dati personali forniti sono utilizzati dal Comune di Urbania Titolare del trattamento, Comune di Urbania, Piazza della Libertà n. 1 - 61049 - Urbania (PU) C.F. 82001210416- Responsabile del Trattamento dei Dati per il comune è il Responsabile EQ del Settore cultura e Turismo dott.sa Alice Lombardelli, DPO Unione Montana Alta Valle del Metauro Dott.ssa Battazzi Martina.

Il trattamento dei dati personali avviene mediante modalità cartacea e informatica da parte di personale autorizzato ed istruito a tal fine. Il trattamento è finalizzato unicamente all'esecuzione di un compito di interesse pubblico connesso all'esercizio di pubblici poteri e quindi alla corretta esecuzione dei compiti istituzionali con particolare riferimento alla esecuzione appalto pubblico ai sensi del D. lgs. 50.2016; in questo ambito, la comunicazione di dati personali assume la qualifica di requisito necessario per la conclusione del contratto, ed avverrà presso l'ente, con l'utilizzo di procedure anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità

I dati potranno essere comunicati, portati a conoscenza e trattati dai Responsabili del trattamento interni all'ente, dagli incaricati al trattamento dell'ente e dai Responsabili del Trattamento in outsourcing competenti per materia.

I dati potranno essere inoltre comunicati o portati a conoscenza di responsabili ed incaricati di altri soggetti pubblici o incaricati di pubblico servizio che debbano partecipare al procedimento amministrativo.

Con riferimento a procedimenti ad interesse di parte il conferimento dei dati è obbligatorio per poter concludere positivamente il procedimento amministrativo e la loro mancata indicazione comporta quindi l'impossibilità di beneficiare del servizio ovvero della prestazione finale. Agli interessati sono riconosciuti: il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi, rivolgendo le richieste al Comune di Urbania

L'interessato ha inoltre il diritto di proporre reclamo all'autorità di controllo.

15. DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI

Copia del presente bando e degli allegati possono essere scaricati collegandosi al sito internet del Comune di Urbania www.comune.urbania.ps.it o ritirati direttamente presso l'Ufficio Segreteria del

COMUNE DI URBANIA

L'Antica Casteldurante

Provincia di Pesaro e Urbino

piazza della libertà, 1 tel.0722/313111-313131

comune.urbania@comuneurbaniapu.it – comune.urbania@emarche.it

Comune di Urbania ubicato in Urbania, Piazza della Libertà 1, o facendone richiesta mediante pec all'indirizzo comune.urbania@emarche.it. Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente bando, saranno pubblicati sul sito internet di questa Amministrazione Comunale e pertanto costituisce onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito.
Il presente avviso per ragioni di massima pubblicizzazione, è pubblicato nella home page del sito web del Comune di Urbania www.comune.urbania.ps.it oltre che nella sezione "Amministrazione Trasparente", e all'albo pretorio dell'Ente.
Il medesimo avviso è inoltre a disposizione degli interessati presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Urbania, Piazza della Libertà, 1 – 61049 Urbania (primo piano)
Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso, potranno essere rivolte esclusivamente per iscritto, a mezzo posta elettronica certificata comune.urbania@emarche.it
Tutte le comunicazioni tra questa Amministrazione Comunale ed i soggetti concorrenti avverranno tramite Posta Elettronica Certificata, all'indirizzo indicato nell'istanza.
Il responsabile unico del procedimento è la Responsabile del Settore Cultura e Turismo.

Allegato 1: DESCRIZIONE IMMOBILE E REGIME GIURIDICO
Allegato 2: STIMA CANONE CONCESSIONE
Allegato 3: Istanza di partecipazione
Allegato 4: modello offerta canone concessione
Allegato 5: Schema di convenzione di concessione
Allegato 6: Inventario attrezzature

Urbania, li 20 novembre 2026

LA RESPONSABILE DEL SETTORE CULTURA E TURISMO
DOTT. SA ALICE LOMBARDELLI